

**La cessione del credito da eco-bonus e sismabonus su parti comuni****Lo sai che** la cessione di alcune detrazioni per interventi 2018 è comunicata entro il 12 luglio 2019?

La detrazione da eco-sismabonus su parti comuni è cedibile in numero limitato e solo verso cessionari con determinati requisiti. Operativa anche la cessione dell'ecobonus per interventi su singole unità (vedi LSC n. 5/2019).

Il titolare della detrazione eco-sismabonus: può ottenere un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore degli interventi (che riceve un credito d'imposta da recuperare in 5 anni, con facoltà di una sola cessione ai propri fornitori): **ancora non attuato** (art. 10 DL 34/2019).

**La cessione del credito per riq.ne energetica su parti comuni (art. 14, cc. 2-ter e 2-sexies DL 63/2013)**

La detrazione per interventi di riq.ne energ. su **parti comuni condominiali** può essere ceduta **in relazione a spese sostenute nel periodo 2017-2021**. Regole definite dai **provv. 165110/2017 e 100372/2019 e circ. 11/E-17/E/2018**

**Attenzione:** cessione per spese riq.ne energetica su parti comuni sostenute nel **2016** possibile **solo verso fornitori e solo da parte di "no tax area"** (provv.to 22/3/2016).

**Gli interventi di riq.ne energetica su parti comuni che danno diritto alla detrazione cedibile (10 rate) sono:**

- INTERVENTI**
- a) generalità interventi di riq.ne energetica su parti comuni o su tutte le u.i. di cui si compone il condominio (art. 14, DL.63/2013), eseguiti **dal 2017 al 2021 – detrazione 50% o 65%**;
  - b) interventi su involucro edificio (art. 14, c.2-quater, DL 63/2013) eseguiti **dal 2017 al 2021 – detrazione 70%-75%**;
  - c) interventi combinati di riq.ne energetica e riduzione rischio sismico (art. 14, c.2-quater.1, DL 63/2013), eseguiti **dal 2018 al 2021** nelle ZS 1,2,3 – **detrazione 80%-85%**.

**La cessione del credito da "sismabonus" su parti comuni (art. 16, c. 1-quinquies, DL 63/2013)**

La detrazione per interventi sicurezza sismica **su parti comuni condominiali (5 rate)** può essere ceduta in relazione a **spese del periodo 2017-2021**, se realizzano il passaggio ad 1 o 2 classi di rischio inferiori. E' esclusa la cessione a banche/intermediari finanziari. Regole definite dai **provv. 108572/2017 e 100372/2019 e circ. 11/E-17/E/2018**.

**Le regole della cessione (circolari n. 11/E del 18/5/2018 e n. 17/E del 23/7/2018)**

La cessione è limitata ad **una sola eventuale cessione successiva a quella originaria** (es.: dal condòmino al fornitore; dal fornitore ad altro soggetto privato collegato). Seconda cessione possibile solo dopo che il credito diventa disponibile.

<b>Cedenti</b>	Tutti i condòmini che sostengono le spese (soggetti IRPEF e IRES), teoricamente beneficiari delle detrazioni. Se "no tax area" verificare le condizioni in relazione all'anno precedente quello di sostenimento spesa.
<b>Cessionari (1)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Fornitori di beni e servizi coinvolti nella realizzazione dell'intervento.</b></li> <li>- <b>Altri soggetti privati:</b> persone fisiche, anche esercenti attività lavoro autonomo o impresa, società o enti, diversi dai fornitori, <b>sempreché sussista un collegamento</b> con il rapporto che ha dato origine alla detrazione (es.: società appartenenti al gruppo societario che ha eseguito i lavori; Consorzio/Rete o ad altre imprese consorziate/retiste anche se non hanno eseguito lavoro; sub-fornitore/sub-appaltatore). Per i "no tax area" non serve "collegamento" con intervento.</li> <li>- <b>banche/intermediari finanziari (solo per "no tax area" e solo per detrazione da riq.ne energetica):</b> vi rientrano Confidi con volumi di attività ≥ 150 mln €, società fiduciarie, servicer delle operazioni di cartolarizzazione, società di cartolarizzazione L. 130/99).</li> </ul> <p><b>Attenzione:</b> non sono "banche" le ESCO, SSE; organismi associativi, consorzi e società consortili anche se partecipati in modo <u>non maggioritario</u> da società finanziarie o senza controllo di</p>

## Lo sai che...

	<i>diritto/di fatto sull'ente partecipato/collegato (deve sussistere comunque il "collegamento" con l'intervento, salvo per incapienti).</i> <b>E' esclusa</b> per tutti i soggetti la cessione a amministrazioni pubbliche ex d.lgs. 165/2001.
<b>Credito cedibile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1° cessione - pari all'intero importo della detrazione (per il condòmino)</li> <li>• 2° cessione - pari a <b>intero/parziale</b> importo detrazione (per fornitore o soggetti diversi dal condòmino)</li> </ul>
<b>Credito disponibile</b>	Dal 10/3 <b>(2)</b> del periodo imposta successivo a quello in cui il Condominio ha sostenuto la spesa (e il condòmino ha pagato la quota non ceduta) o dal 10/3 <b>(2)</b> periodo d'imposta succ. a quello in cui il fornitore ha emesso Ft per l'importo totale (comprensivo del credito ceduto).
<b>C. tributo</b>	<b>6890 – Ecobonus; 6891 – Sismabonus.</b> anno in cui è utilizzabile quota annuale credito ceduto.
<b>(1) Regole valide per le cessioni effettuate dal 18 maggio 2018</b>	
<b>(2) Per le spese sostenute dall'1/1/2019 il credito d'imposta diventa disponibile dal 20/3.</b>	
<b>La procedura (aggiornamento con Com.Stampa AdE 7 maggio 2019)</b>	
<b>Il condòmino:</b> <b>a)</b> redige atto di cessione in forma libera (RM 84/E/2018); <b>b)</b> comunica cessione in assemblea che approva la spesa o all'amm.re entro il 31/12; <b>c)</b> paga la spesa, al netto credito ceduto, entro il 31/12; <b>d)</b> riceve da amm.re il protocollo telematico della comunicazione n. 1; <b>e)</b> verifica l'accettazione del cessionario nel proprio cassetto fiscale.	
<b>Risponde mancanza requisiti oggettivi che danno diritto a detrazione (recup- credito, sanzioni e interessi).</b>	
<b>L'amministratore:</b> <b>1)</b> invia comunicazione telematica all'AdE entro il 28/2 (*) con: dati cessionario, accettazione, credito ceduto, pagamento spese da parte condòmino); <b>2)</b> consegna al condòmino il protocollo telematico comunicazione n. 1)	
<b>(*) per le spese di riq.ne energetica sostenute nel 2018, la comunicazione è inviata entro il 12/7/2019</b>	
<b>Il cessionario:</b> <b>A)</b> sottoscrive atto di cessione, accettando il credito; <b>B)</b> verifica nel proprio cassetto fiscale la disponibilità del credito; <b>C)</b> accetta il credito nel proprio cassetto fiscale (previa autenticazione sul sito AdE e accesso Piattaforma "Cessione crediti"); <b>D)</b> utilizza in compensazione credito con F24; <b>E)</b> in caso di successiva cessione, comunica all'AdE l'avvenuta cessione ( <b>visibili nel cassetto fiscale le ulteriori cessioni di crediti relativi a interventi eseguiti nel 2017</b> ).	
<b>Attenzione: accettazione e rifiuto non possono essere parziali e sono irreversibili (C.S. 7/5/2019).</b>	
<b>L'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del cessionario è recuperata da AdE con sanzioni e interessi.</b>	

Lo sai che...

Descrizione	LSC n.
<b>Anno 2019</b>	
La cessione del credito da eco-bonus e sismabonus su parti comuni	<a href="#">6/2019</a>
Ecobonus – Cessione credito singole unità	<a href="#">5/2019</a>
Software – trattamento contabile e fiscale	<a href="#">4/2019</a>
ENEA - quando e quali interventi comunicare	<a href="#">3/2019</a>
Il visto di conformità: quando apporlo nelle compensazioni orizzontali	<a href="#">2/2019</a>
Nuovo regime forfetario dal 2019 – I requisiti di accesso	<a href="#">1/2019</a>
<b>Anno 2018</b>	
Fatturazione elettronica	<a href="#">11/2018</a>
Condono p.v.c., avv. accer.to e inviti contraddittorio	<a href="#">10/2018</a>
Credito d'imposta spese di pubblicità	<a href="#">9/2018</a>
La cessione del credito da eco-bonus e sismabonus su parti comuni	<a href="#">8/2018</a>
Credito d'imposta spese per la quotazione pmi	<a href="#">7/2018</a>
Credito d'imposta per la formazione del personale dipendente in materia 4.0	<a href="#">6/2018</a>
IMU- TASI: il versamento della prima rata per il 2018	<a href="#">5/2018</a>
Le sanzioni INPS	<a href="#">4/2018</a>
Split payment	<a href="#">3/2018</a>
Detrazione per ristrutturazione, sismabonus, bonus verde	<a href="#">2/2018</a>
Detrazione per interventi di riqualificazione energetica	<a href="#">1/2018</a>
<b>Anno 2017</b>	
IMU e TASI: il saldo 2017 per gli immobili diversi dalle abitazioni	<a href="#">12/2017</a>
IMU e TASI: il saldo 2017 per le abitazioni	<a href="#">11/2017</a>
I principi contabili in bilancio e in dichiarazione	<a href="#">10/2017</a>
Imprese minori - criteri di imputazione dei componenti di reddito	<a href="#">9/2017</a>
IVA TR 3° trimestre: le nuove regole per la compensazione	<a href="#">8/2017</a>
Credito IVA infrannuale: Modello TR – compensazione/rimborso	<a href="#">7/2017</a>
Compensazione orizzontale di crediti tributari: i nuovi limiti	<a href="#">6/2017</a>
La nota integrativa ridotta delle piccole imprese	<a href="#">5/2017</a>
Detrazione 50% dell'Iva acquisto immobile abitativo classe A o B	<a href="#">4/2017</a>
Tassazione per trasparenza CFC tra esimenti e interpelli	<a href="#">3/2017</a>
Credito IVA annuale: compensazione o rimborso	<a href="#">2/2017</a>
Trasmissione dati relativi agli oneri deducibili/detraibili	<a href="#">1/2017</a>
<b>Anno 2016</b>	
Il leasing immobiliare	<a href="#">10/2016</a>
Gli interpelli si fanno in 4 + 1	<a href="#">9/2016</a>
L'imprenditore agricolo e gli impianti fotovoltaici	<a href="#">8/2016</a>
I reati tributari	<a href="#">7/2016</a>
IMU e TASI: il versamento della prima rata per il 2016	<a href="#">6/2016</a>
Credito IVA: compensazione o rimborso	<a href="#">5/2016</a>
Quale tasso di interesse?	<a href="#">4/2016</a>
Aliquote IVA sugli immobili non destinati ad abitazioni e su abitazioni diverse dalla "prima casa"	<a href="#">3/2016</a>
Aliquote IVA e "1ª casa": 4, 10 o 22%	<a href="#">2/2016</a>
Iva recupero edilizio	<a href="#">1/2016</a>

Lo sai che...

Anno 2015	
Saldo IMU – Tasi 2015	<a href="#">10/2015</a>
Rimborso IVA prioritario e split payment	<a href="#">09/2015</a>
Nuovi reverse charge: casi pratici e ricorrenti	<a href="#">08/2015</a>
Reverse Charge: la norma e la circolare	<a href="#">07/2015</a>
Studi di settore: esclusioni e non applicazione	<a href="#">06/2015</a>
I codici di esclusione delle società di comodo	<a href="#">05/2015</a>
La fiscalità dell'agricoltore individuale	<a href="#">04/2015</a>
Il nuovo ravvedimento operoso dal 01/01/2015	<a href="#">03/2015</a>
Nuovo regime forfetario dal 2015 – I requisiti di accesso	<a href="#">02/2015</a>
Reverse Charge - Le novità dal 2015	<a href="#">01/2015</a>
Anno 2014	
IMU: alla cassa il secondo acconto	<a href="#">16/2014</a>
Il ravvedimento operoso	<a href="#">15/2014</a>
IMU: le novità dal 2014	<a href="#">14/2014</a>
Utilizzo in compensazione dei crediti di imposta	<a href="#">13/2014</a>
TASI: secondo appuntamento per la prima rata 2014	<a href="#">12/2014</a>
FT elettronica	<a href="#">11/2014</a>
Detrazioni per recupero del patrimonio edilizio	<a href="#">10/2014</a>
I reati tributari	<a href="#">09/2014</a>
Scadenze TASI	<a href="#">08/2014</a>
La compilazione dei quadri RA e RB di UNICO PF	<a href="#">07/2014</a>
Agevolazioni ai fini IRES per le Cooperative	<a href="#">06/2014</a>
Redditi di capitale - Attività per le quali l'aliquota non aumenta	<a href="#">05/2014</a>
Passa al 26% l'aliquota per redditi di capitale	<a href="#">04/2014</a>
Imposta di registro sui trasferimenti di immobili	<a href="#">03/2014</a>
Compensazione del credito tributario	<a href="#">02/2014</a>
Il trattamento fiscale degli omaggi	<a href="#">01/2014</a>
Anno 2013	
L'Acconto Iva 2013	<a href="#">21/2013</a>
Beni ai soci/familiari e finanziamenti	<a href="#">20/2013</a>
Il regime fiscale di vantaggio	<a href="#">19/2013</a>
Cessioni di immobili: Iva - imponibilità o esenzione	<a href="#">18/2013</a>
Locazione di immobili: Iva - imponibilità o esenzione	<a href="#">17/2013</a>
Prescrizione di crediti	<a href="#">16/2013</a>
Reverse Charge	<a href="#">15/2013</a>
Recupero del patrimonio edilizio	<a href="#">14/2013</a>
Locazioni abitative - regime cedolare secca	<a href="#">13/2013</a>
Cessione prodotti agricoli - nuovi obblighi	<a href="#">12/2013</a>
Autotrasportatori: deduzioni forfetarie	<a href="#">11/2013</a>
Autotrasportatori conto terzi	<a href="#">10/2013</a>
Ravvedimento operoso	<a href="#">09/2013</a>
Mod. IVA TR: il rimborso o compensazione	<a href="#">08/2013</a>
ACE – nelle società di capitali	<a href="#">07/2013</a>

Lo sai che...

IMU: i riflessi sulle imposte sui redditi	<a href="#">06/2013</a>
La Responsabilità fiscale negli appalti	<a href="#">05/2013</a>
Cessione e locazione di immobili – aspetti Iva	<a href="#">04/2013</a>
Manutenzioni ordinarie e straordinarie	<a href="#">03/2013</a>
Autotrasportatori: credito d'imposta	<a href="#">02/2013</a>
Compensazione del credito Iva	<a href="#">01/2013</a>
S.r.l. semplificata per le persone fisiche under 35 anni	<a href="#">00/2013</a>